

И Н Ф О Р М А Ц И Ј А
о имовини у власништву општине Теслић

септембар, 2021. године

Програмом рада Скупштине општине Теслић за 2021. годину, предвиђено је разматрање Информације о имовини у власништву општине Теслић, са циљем да се сагледа постојеће стање о имовини у власништву општине Теслић.

Општина Теслић нема успостављен Регистар некретнина, нити има службену евиденцију о имовини у власништву и у посједу општине Теслић.

Одјељење за просторно уређење општинске управе Теслић – Одсјек за имовину у складу са надлежностима прописаним законским и подзаконским прописима предузима поред редовних радњи везаних за прометовање непокретностима (куповина, продаја, замјена непокретности о чему уредно води евиденцију), ради и на предметима излагања на јавни увид података за КО Теслић – Град и КО Бања Врућица, а у којима се Општина Теслић појављује као странка у поступку.

У поступку излагања на јавни увид података о некретнинама за КО Теслић Град досад је изложено 799 предмета у којима се општина Теслић, појављује као странка у поступку, а у поступку излагања на јавни увид података некретнина за КО Бања Врућица досад је изложено 262 предмета у којима се општина Теслић појављује као странка.

У свим изложеним предметима законски заступник општине Теслић је надлежно Правобранилаштво РС са сједиштем замјеника у Добоју.

С обзиром да је у поступку израда јединствене јавне евиденције непокретности РУГИПП-а (спајање Катастра и Грунтовнице у једну евиденцију за КО Теслић Град и КО Бања Врућица), као и сређивање постојећих уписа, то су се створили услови за будуће успостављање регистра некретнина о имовини у власништву општине Теслић, узимајући у обзир да се велики број некретнина које су у посједу или власништву општине Теслић налази на наведеним катастарским општинама.

Узимајући у обзир да излагање на јавни увид података непокретности за КО Теслић Град и КО Бања Врућица још није завршено, из тих разлога није се започело са успостављањем регистра непокретности, односно регистра имовине у власништву општине Теслић.

Излагање на јавни увид непокретности ће довести до тога да постојећи уписи буду јединствени, кроз поступак излагања је уочено да већина уписа у Земљишној књизи (Грунтовници), као евиденцији о власништву непокретности, су били у смислу да је општина Теслић уписана у Б власничком листу са правом располагања, док је у Ц теретном листу остао упис права коришћења у корист ранијих власника физичких лица. Како је у малом броју случајева дошло до тога да су физичка лица или општина Теслић покренула поступак конверзије права располагања или права коришћења у право својине, излагање на јавни увид података је добар начин да се ти уписи среде.

Такође, Одлуком Скупштине општине Теслић број 01-475-16/77 од 12.09.1977. године доста земљишта на територији општине Теслић је подруштвљено, по правилу без исплате новчане накнаде ранијим власницима, те се у тим случајевима кроз успостављање јединствене евиденције РУГИПП-а предметно земљиште уписује са правом својине у корист физичких лица (брише се право располагања и право коришћења непокретности). С друге стране, гдје постоје услови, општина Теслић се уписује са правом својине. Тим поступком ствара се јасна слика о праву власништва на непокретностима, што представља добар основ да Општинска управа успостави и води евиденцију, базу података и регистар некретнина како би у будућем периоду обезбиједила релевантне, потпуне и поуздане податке и информације неопходне за управљање некретнинама.

На крају се може закључити да су припремне активности за успоставу регистра некретнина у току, и да је досада било неколико покушаја да се успостави евиденција некретнина, али су се завршиле неуспјешно.

Наиме, када се успостави регистар непокретности заснован на подацима из јединствене јавне евиденције РУГИПП-а, потребно је извршити упоређивање стварног стања на терену са стањем у јединственој јавној евиденцији, из разлога што је у одређеном броју случајева, због немогућности проналажења стварних власника непокретности, општина Теслић уписана као носилац са правом својине.

Напомињемо да су предузете активности за успоставу регистра од стране начелника општине доношењем Акционог плана за отклањање недостатака утврђених по ревизији финансијских извјештаја, у којем је, између осталог, наведено да ће општина Теслић у будућем периоду предузети све активности које се односе на идентификацију, евидентирање, процјену имовине, обавеза и потенцијалних обавеза.

Главна служба за ревизију јавног сектора Републике Српске сачинила је извјештај о управљању некретнинама у јединицама локалне самоуправе, којим је утврђено да градови односно општине у Републици Српској немају успостављен регистар некретнина, нити имају информацију о власништву некретнина, као и да је у општини Теслић у току успостављање регистра непокретности.

Комплетан извјештај оведеној ревизији доступан је јавно на званичној интернет страници Главне службе за ревизију јавног сектора.

Област некретнина вишеструко је уређена позитивним законским прописима, а највећи утицај у идентификацији и самом поступку прибављања некретнина имао је Закон о утврђивању и преносу права располагања имовином на јединице локалне самоуправе, чије је стављање ван снаге и усмјеравање на примјену Закона о ставрним правима успорило јединице локалне самоуправе у поступку прибављања земљишта и објеката које по својој улози и намјени не могу испунити одредбе Међународног стандарда за јавни сектор број 17 (обезбиједити економску корист и/или услужни потенцијал).

Циљ Главне службе за ревизију под називом „Управљање некретнинама у јединици локалне самоуправе“ је био да се да одговор на питање да ли јединице локалне самоуправе ефикасно управљају некретнинама.

Управљање некретнинама је у надлежности више организационих јединица у оквиру јединице локалне самоуправе у којима нису јасно подијељење надлежности и одговорности и није успостављена одговарајућа координација у погледу размјене података и информација. Подаци и информације о некретнинама се налазе у већем броју неповезаних, неусклађених, несистематизованих и неажурних евиденција, што указује да нису успостављене јединствене и функционалне базе података и регистри са свим подацима о некретнинама.

Управљање некретнинама поред изражених ризика и потешкоћа прате и ризици и проблеми као што су неријешени имовинско – правни односи, дуготрајност и неизвјесност поступака уписа власништва, судски спорови, неријешени односи између јединица локалних самоуправа и јавног сектора у погледу управљања некретнинама.

Један од проблема за успостављање тачног и јединственог регистра некретнина је и тај што нови премјер за КО Теслић Град и КО Бања Врућица није ступио на снагу односно да исти није завршен, а поред тог проблема, као основни проблем јавља се и непостојање регулаторног (законског или подзаконског) оквира, као кључна претпоставка за ефикасно вођење евиденције о некретнинама. Све

активности у Општинској управи по питању некретнина реализују се у више одјељења и одсјека општинске управе.

Такође, на ефикасан процес успостављања регистра непокретности негативан утицај имају и неријешени имовинско – правни односи и спорост у њиховом рјешавању, неадекватна размјена података и информација између надлежних институција и општине, недовољно разграничене надлежности и одговорности у општинској управи, високи трошкови претходних поступака и процедура, набавка софтвера за вођење евиденција о некретнинама и др.

На основу препорука за јединице локалне самоуправе које је утврдила Главна служба за ревизију јавног сектора, а у циљу успоставе и вођења регистра некретнина у власништву јединице локалне самоуправе потребно је да се предузму следеће активности:

- Да се анализира, иновира и комплетира регулаторни оквир и анализира функционалност унутрашње организације у циљу ефикаснијег управљања некретнинама на начин да се приступи измјенама начина рада, организације и ситематизације у правцу успоставе стручне службе са јасно подијељеним надлежностима управљања и контролом управљања некретнинама,
- Да јединица локалне самоуправе успостави и води евиденцију, базу података и регистре некретнина и на тај начин да се обезбиједе релевантне, потпуне и поуздане податке и информације неопходне за управљање некретнинама,
- Континуирано проводити контролу, периодично анализирати и извјештавати о управљању некретнинама и предузимати мјере и активности на заштити и упошљавању некретнина
- Да се некретнине које се не користе за потребе јединице локалне самоуправе, јавних установа или комерцијалне употребе ангажују на одговарајуће начине како би се оствариле одређене друштвене и економске користи и то тако да се идентификују и попишу све некретнине које су у власништву општине Теслић, а не користе се за потребе локалних управа и утврђене намјене, и након извршене анализе да се преиспита процедура и поступак, начин уговарања и утврђивања закупа ради унапређења истих што би имало утицаја на продуктивно упошљавање некретнина и остваривање користи за ЈЛС.

Обрађивач: Одјељење за просторно уређење
Одсјек за имовину

Предлагач
Начелник општине Теслић